

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5418

שינוי 33/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5418
שינוי 33/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט).

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

.3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

.4 שטח התכנית:

כ- 392.5 מ"ר

.5 מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, רחוב המלך ג'ורג' 4

גוש : 30074

חלקה : 3

חלק מחלקה : 409/15

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

.6 מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל 4 הקומות הקיימות בשטח, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות 4 קומות) ל-8 קומות.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-2107.5 מ"ר מתוכם 1932 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- (ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.

- (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות שמעליה.
 (ח) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5418 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת של 4 קומות מעל הבניה הקיימת בשטח, לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. תותר תוספת של חדר מדרגות בחזית המערבית של הבנין כמפורט בנספח מס' 1.
- (ב) מספר הקומות המירבי יהא 8 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ג) השימושים המותרים בשטח זה הם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות שמעליה.
- (ד) בחזיתות הצד הצפון-מזרחית והדרום-מערבית, לא יהיו פתחים.
- (ה) קוי הבנין המירביים לתוספת הקומות יהיו כמסומן בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום. תותר חריגה מקווי בנין אלה בחזית המזרחית של הבנין לצורך תוספת מרפסות, כמפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(1) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שהלן :

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)		שימושים עיקריים (במ"ר)		.
	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	
2112	100	80	955	977	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
					שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2112	180		1932		סה"כ

318.7

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים
שבתחום מעטפת הבניה.

* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

(ז) מספר יחידות הדיור בשטח התכנית יהיה 16, מתוכן 7 יחידות דיור חדשות.

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא יותר ביצוע בשלבים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. ראה סעיף 10 להלן.
2. תיאום עם אגף המים בנושא האינסטלציה של הבנין.
3. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

* הכשרת דרך גישה ורחבה לרכב בטחון.

* תכנון והקמת חדר מדרגות מוגן.

* דרישות בטיחות נוספות.

4. תיאום עם מפקדת הג"א בדברי פתרון המיגון בשטח.

5. ראה סעיף 11 להלן.

(י) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניה הקימת.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו וישופצו חזיתות

הבנין הקיימות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם,

בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

(יב) תנאי למתן גופס 4 יהיה הסרת הגגונים והמזגנים בחזית

הבנין הקדמית.

9 ק"א
11 מ"ס

(יג) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל הגג החדש (לרבות אנטנות, דודי שמש וכדומה).

10. חניה:

- (א) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבמרכז העיר, רח' המלך ג'ורג' 4 (גוש 30074 חלקה 3), יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ב) מקומות החניה האמורים בסעיף (א) דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים.
(להלן: החניון הציבורי).
- (ג) בעלי הקרקע, הידוע כחלקה 3 בגוש 30074 אשר ברחוב המלך ג'ורג' 4, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ד) דרישות החניה למגורים יהיו כדלהלן:

ליחידת דיור ששטחה עד 85 מ"ר - מקום חניה אחד

ליחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה - 2 מקומות חניה

(ה) מודגש בזאת כי החניון הציבורי שיבנה הוא חניון

עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב.

הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו

בידי עיריית ירושלים.

11. מבנה להריסה :

המבנה המותחם בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית

ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, נשוא הבקשה להיתר.

12. דרך :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קימת ומאושרת.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר

הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שתוחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו-כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

א. שגיא
יוזם והשקעות בע"מ

שם: א. שגיא יזום והשקעות נדל"ן בע"מ
ת.ז.: 8 / 5458414
כתובת: ת.ד. 2069 - ירושלים 91020
טל: 02-6234313

חתימת מגישי התכנית:

א. שגיא
יוזם והשקעות בע"מ

שם: א. שגיא יזום והשקעות נדל"ן בע"מ
ת.ז.: 8 / 5458414
כתובת: ת.ד. 2069 - ירושלים 91020
טל: 02-6234313

חתימת המתכנן:

ק"מ פילצר מונק
אדריכלים
רח' הנרד 25 ירושלים 96626
טל: 02-6416035

שם: פטר קינן
ת.ז.: 1247278
כתובת: רח' הנרד 25 - ירושלים 96626
טל: 02-6421778 02-6416035

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5418
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 398 ביום 24.9.98
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

98.1.9

תאריך:

מיוזם הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5418
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4104 ביום 24.9.98
יו"ר הועדה